

Lisäalueiden varaus mädätysjäännöksen käsittely- ja varastointikentän laajentamiselle / Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab

Kaupunginhallitus 27.10.2025 § 437
554/10.00.02/2025

Valmistelija

Vt. kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Kaupunginhallitus on päättänyt 19.12.2011 § 640 vuokrata Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab:lle noin 1 ha:n suuruisen alueen tontista 272-41-1-19 biokaasulaitosta varten. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2032 saakka. Vuokra-alueesta käytetään tunnusta 272-41-1-19-V2. Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab on maksanut alueesta vuokraa 6048,78 euroa vuonna 2025.

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.03.2021 § 134 vuokrata Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab:lle noin 2,8 ha:n suuruisen alueen tontista 272-41-1-19 biokaasulaitoksen mädätyskentäksi. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2032 saakka. Vuokra-alueesta käytetään tunnusta 272-41-1-19-V3. Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab on maksanut alueesta vuokraa 18 423,27 euroa vuonna 2025.

Oy Pohjanmaan Biokaasu - Österbottens Biogas Ab on 25.06.2025 toimittanut hakemuksen lisäalueista mädätysjäännöksen käsittely- ja varastointikentän laajentamista varten.

Oheisaineisto A

Hakemus / sähköpostiviesti

Hakemuksen liitekartalla on kolme aluetta tontilla 272-41-1-19 jotka kaikki ovat pohjavesialueella ja siten vaativat ympäristöluvan päivityksen sekä rakennusluvan. Alueet ovat suuruudeltaan noin 1900m² alue 1, noin 18 000m² alue 2 ja noin 7700m² alue 3. Biokaasuyhtiön edustajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella hakemusta on tarkennettu koskemaan vain alueita 1 (2025 m²) ja 2 (18 000 m²) oheisaineistona B olevan kartan mukaisesti.

Oheisaineisto B

Kartta / varattavista alueista

Perustelut alueiden lisätarpeelle ovat muun muassa:

”Kompostointitoiminnan kehittyessä ja tulevaisuudessa mahdollisesti lisääntyvän lietemäärän takia, mädätysjäännökselle tarvitaan lisää kenttätilaa lähivuosien aikana. Nykyinen kompostointikenttä on hieman pieni biokaasulaitoksessa vuosittain syntyvälle mädätysjäännösmäärälle. Lisäksi laitokseen tuotavien sakokaivolietemäärien arvioidaan kasvavan tulevaisuudessa, kotitalouksien kaivotyhjennysten kuljetusjärjestelmän kunnallistamisen, sekä tiukentuvan lainsäädännön myötä.

Lisää kenttätilaa tarvitaan mädätysjäännöksen varastoinnille, kompostointitoiminnalle ja lopputuotteiden varastoinnille”

Oy Pohjanmaan Biokaasu - Österbottens Biogas Ab anoo että aluevaraukset olisivat useammalle vuodelle ja että varaukset voitaisiin tehdä mahdollisimman nopeasti ympäristöluvan käsittelyn kannalta. Oy Pohjanmaan Biokaasu - Österbottens Biogas Ab esittää ettei varausajalta perittäisi vuokraa kun ei vielä tiedetä toteutuuko laajennukset. Mikäli jossain vaiheessa alueita vuokrataan, olisi vuokra maltillinen. Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab hallituksen puheenjohtajalla on valtuudet neuvotella varausten ja maanvuokrausten ehdoista ja kustannuksista ja kun asiasta päästään yhteisymmärrykseen, viedään varaukset ja mahdolliset vuokrasopimukset Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab hallituksen hyväksyttäväksi.

1.1.2021 lähtien mädätteen käsittely on ollut Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab:n vastuulla ja tämän vuoksi Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab haluaa varata lisäalueet.

Oy Pohjanmaan Biokaasu - Österbottens Biogas Ab tarvitsee maa-alueiden varausta edesauttamaan ympäristölupahakemuksen käsittelyä aluehallintovirastolla. Hakemus ympäristölupien muuttamiseksi Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintovirastolle on jätetty 20.12.2024. Hakemuksessa on esitetty varaus kompostikentän laajentamiselle biokaasulaitoksen pohjois-/ koillispuolelle, sekä nykyisen kompostikentä eteläpäätyyn. Ympäristöluvan aluehallintovirastolta saatuaan alueelle tullaan rakentamaan lähivuosien aikana kerralla tai osissa viemäröity asfalttikenttä. Aitauksen lisäksi laajennusalueelle ei ole suunniteltu muita rakennelmia.

Asiaa on käsitelty kaupunkiympäristön maankäyttötiimissä 20.8.2025 ja se puoltaa lisä-alueiden varaamista. Maankäyttötiimi ei puolla varauksia suoraan useammalle vuodelle. Vuokrasopimukset voidaan tehdä yleisen käytänteen mukaisesti, mutta ehtona on että ympäristölupa on myönnetty. Vuokran määrittämisessä maankäyttötiimi esittää käytettäväksi samaa periaatetta kuin biokaasulaitoksen ja mädätyskentän kohdalla. Biokaasulaitoksen vuokraksi päätettiin kaupunginhallituksessa 9.1.2012 § 6 alueen teollisuustontin vuokra.

Teollisuustontin hinta alueella on tällä hetkellä 12.71 euroa/m², josta vuokra 5% eli 0,635 euroa/m². Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokra-ajaksi esitetään 31.12.2032 saakka, jotta vuokrasopimukset päättyy samanaikaisesti biokaasulaitoksen ja biokaasulaitoksen mädätyskentän vuokrasopimuksen kanssa.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 varata Oy Pohjanmaan Biokaasu – Österbottens Biogas Ab:lle liitekartalla osoitetut noin 2025 m² ja 18 000m² suuruiset alueet tontista 41-1-19.
- 2 varausaika päättyy 31.10.2026. Varaajalla on mahdollisuus perustellusta syystä anoa jatkoaikaa.
- 3 toukokuun 1 päivästä 2026 lähtien peritään varausmaksua 2,5 % myyntihinnasta / vuosi.
- 4 alueet luovutetaan yksin tai yhdessä varausaikana vuokraamalla teollisuusalueelle vahvistetulla tonttihinnalla, kun ympäristölupa on myönnetty.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.